

Waardering vruchtgebruik

AddThis Sharing Buttons

Share to LinkedInShare to TwitterShare to Facebook

Auteur(s): Stefaan Van Crombrugge

Rechtbank/Hof: Gent

Editie: 1544 p. 13

Datum van uitspraak: 06 juni 2017

Publicatiedatum: 29 november 2017

Wetboek: W.I.B. 92

Artikel: 32

Waardering vruchtgebruik

In een sterk door de concrete feiten bepaalde zaak van gezamenlijke aankoop van het beroepsgedeelte van een als notariskantoor gebruikt onroerend goed door natuurlijke personen voor de blote eigendom en door een vennootschap voor het vruchtgebruik voor 20 jaar, waarna de vennootschap het beroepsgedeelte van dat goed aan de natuurlijke personen verhuurt als notariskantoor, doet het hof van beroep te Gent verschillende interessante uitspraken over de waardering van het vruchtgebruik. Het gaat daarbij weer om het probleem of de vennootschap niet te veel betaald heeft voor het vruchtgebruik en daardoor een voordeel van alle aard heeft bezorgd aan de blote eigenaars.

In het algemeen volgt het hof de redenering dat vruchtgebruik in beginsel moet worden gewaardeerd aan de hand van de huurwaarde of de werkelijke huuropbrengsten van het onroerend goed. De economische waarde van het vruchtgebruik wordt in de regel vastgesteld op basis van de huurwaarde of het werkelijke verhuurrendement van het goed waarop het vruchtgebruik betrekking heeft. De waarde van het vruchtgebruik kan dan ook redelijk berekend worden op basis van de geactualiseerde waarde van de verwachte netto-inkomsten over de termijn waarvoor het werd gevestigd. Rekening houdend met de toepassing van die waarderingsmethode, is het in de situatie van een gesplitste aankoop van de blote eigendom en het vruchtgebruik verantwoord te stellen dat de blote eigenaar slechts het verschil moet dragen tussen de waarde van het onroerend goed in volle eigendom en de geactualiseerde waarde van de netto-opbrengsten over de termijn waarvoor het recht wordt gevestigd.

Het hof doet ook verschillende concrete uitspraken, die voor de waarderingsproblematiek relevant zijn.

* Afhankelijk van de concrete omstandigheden, verantwoordt een beroepslokaal veelal een hogere economische waardering dan privélokalen.

* De opsplitsing tussen het privégedeelte en het beroepsgedeelte, die de vorige eigenaar had gemaakt, is niet bindend voor de nieuwe blote eigenaar en vruchtgebruiker.

* De huurprijs die de vorige eigenaar voor de verhuring van het notariskantoor kreeg, is wel een relevant criterium, maar is evenmin bindend voor de nieuwe blote eigenaar en vruchtgebruiker, zeker wanneer die oude huurprijs niet geïndexeerd was en er inmiddels relevante verbouwingswerken werden uitgevoerd, waardoor het beroepsgedeelte van het gebouw in een zeer goede staat werd gebracht.

* Het conventioneel bepalen dat de huurder (en niet de verhurende vruchtgebruiker) de onderhoudskosten en de kosten van grote herstellingen draagt, is een argument om de waarde van het vruchtgebruik hoger in te schatten.

Louter het gegeven dat de blote eigenaar na het verstrijken van de duurtijd van het vruchtgebruik de volle eigendom verkrijgt, vormt op zich geen motivering om aan te nemen dat de berekening van de waarde van het vruchtgebruik, mede op basis van de duurtijd, te hoog zou zijn of dat de waarde van de blote eigendom te laag zou zijn.